

Pressemitteilung

Immobilienmarkt Polen etabliert sich weiter als

Investmentdestination

- Marktexperten von Bouwfonds IM, Griffin Real Estate, HANSAINVEST Real Assets, Skanska Property Poland und Wüest Partner Deutschland beleuchten den polnischen Wohn- und Büroimmobilienmarkt
- Auf dem Wohnungsmarkt fehlen circa drei Millionen Wohnungen
- Wohnmietrenditen variieren zwischen 5,0 Prozent und 8,5 Prozent
- Büromarkt Polen seit Jahren bei internationalen Institutionellen etabliert, dennoch Wachstumspotential vorhanden
- Büroinvestmentmarkt Warschau bietet im europäischen Vergleich hohe Renditen und niedrige Preise

Berlin, 15. Februar 2017 – Deutschlands östliches Nachbarland etabliert sich weiter als Investmentdestination für Immobilieninvestoren. Dies gilt für das Bürosegment schon seit längerer Zeit, das Wohnsegment steht noch am Anfang dieser Entwicklung, hat jedoch großes Potenzial. Wohnungen sind knapp am polnischen Immobilienmarkt. Derzeit fehlen rund drei Millionen Wohnungen, doch der Wohnungsmarkt öffnet sich für institutionelle Investoren und den professionellen Vermietungsmarkt. Hier können attraktive Renditen von bis zu 8,5 Prozent erzielt werden. Der Büromarkt hingegen ist bereits seit zehn Jahren bei internationalen institutionellen Investoren etabliert, trotzdem ist auch hier noch Wachstumspotential vorhanden. Zudem bieten polnische Büroobjekte im europäischen Vergleich noch hohe Renditeaussichten, bei westeuropäischem Standard der Objekte.

Das sind die zentralen Ergebnisse der **Online-Presskonferenz „Immobilienmarkt Polen – Chancen und Risiken für Investoren“**, die heute stattfand. Annika Steiner, Leitung Research bei Wüest Partner Deutschland, präsentierte einen Überblick über den polnischen Büro- und Wohnimmobilienmarkt. Den Blick in die Praxis und die Darstellung von Trends lieferten folgende Investoren und Projektentwickler: Martin Eberhardt, Geschäftsführer Bouwfonds IM Deutschland, Adam Swirski, Head of Resi 4 Rent, Griffin Real Estate, Nicholas Brinckmann, Geschäftsführer von HANSAINVEST Real Assets und Maciej Müldner, Financial Director bei Skanska Property Poland.

Der Wohninvestmentmarkt gewinnt an Bedeutung

Der polnische Wohnungsmarkt unterscheidet sich stark vom deutschen Markt. Markant ist, dass sich mit 77 Prozent ein großer Anteil der Wohnungen in privatem Eigentum befindet. Der damit sehr kleine Vermietungsmarkt wurde bisher eher unprofessionell mit in der Regel befristeten Mietverträgen und ohne professionelles Property-Management betrieben. Doch diese Rahmenbedingungen haben sich für Vermieter und Mieter in den letzten Jahren wesentlich verbessert.

Circa 14 Millionen Wohnungen weist der polnische Wohnungsmarkt im Bestand auf. Jedoch: „Über die Hälfte des Bestands sind Plattenbauten aus der Zeit des Sozialismus und entsprechen nicht mehr den Anforderungen potentieller Mieter“, weiß Adam Swirski, Head of Resi 4 Rent bei Griffin Real Estate. Annika Steiner von Wüest Partner Deutschland ergänzt: „Es gibt einen großen Bedarf an modernem Wohnraum. In den ersten drei Quartalen des letzten Jahres wurden lediglich 112.000 Wohnungen fertiggestellt, davon werden knapp die Hälfte zum Verkauf oder zur Miete angeboten. Die anderen 55.000 Wohnungen sind Eigennutzer.“ Dennoch fehlen derzeit rund drei Millionen Wohnungen. Zudem wird die Zahl der Haushalte bis 2030 weiter steigen. „Die Analyse der Entwicklung einzelner Provinzen zeigt deutlich, dass die Provinzen mit großen Städten wie Warschau, Krakau, Danzig und Posen positive Haushaltsentwicklungen sogar bis 2050 zu erwarten haben“, so Steiner weiter. Swirski ergänzt: „An diesen vielversprechenden Standorten entwickeln wir ansprechende Wohnungen mit einem modernen Property-Management, um dem Bedarf potentieller Mieter gerecht zu werden. Erste Fertigstellungen sind für das Q4 2018 geplant.“

Martin Eberhardt, Geschäftsführer von Bouwfonds IM bemerkt: „Für uns ist Polen zwar noch kein Kerninvestitionsland, der Markt gewinnt jedoch im Rahmen unserer paneuropäischen Investitionsstrategie in Wohnimmobilien an Bedeutung. Unser erstes Wohninvestment erfolgte in die Projektentwicklung „Pereca Street“ im Warschauer Stadtzentrum im Sommer 2016.“

Positive Entwicklung der Wohnmiet- und Kaufpreise

Aufgrund des Wohnungsmangels haben sich die Mieten im vergangenen Jahr (März 2015 bis März 2016) in allen Größensegmenten und Städten deutlich positiv entwickelt. Hinsichtlich der Kauf- und Mietpreise liegt Warschau mit Abstand an der Spitze. Ein Quadratmeter Eigentum kostet hier rund 3.800 Euro. Die Angebotsmieten variieren je nach Wohnungsgröße zwischen 10,20 Euro und 12,30

Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zu anderen europäischen Städten weisen die polnischen Großstädte attraktive Mietrenditen auf, diese variieren zwischen 5,0 Prozent und 8,5 Prozent.

Büromarkt mit Wachstumspotential

Im Gegensatz zum Wohninvestmentmarkt ist der Büroinvestmentmarkt bereits seit Jahren erschlossen und hat westeuropäische Standards erreicht. Zu den interessanten Bürostandorten zählen neben Warschau auch die Großstädte: Krakau, Breslau, Danzig, Kattowitz, Posen und Łódź. Maciej Müldner, Financial Director bei Skanska Property Poland bemerkt: „Seit zehn Jahren beobachten wir ausländische Investoren unter anderem aus Schweden, Deutschland, Frankreich und den USA. Seit zwei Jahren sind auch Investoren aus arabischen Ländern und Südafrika am Markt aktiv, selten auch chinesische Investoren.“ Das Wechselkursrisiko ist laut Müldner für die Investoren gut zu managen: „Die Mietverträge werden in der Regel in Euro geschlossen, sodass das Wechselkursrisiko vom Mieter getragen wird. Auch die Finanzierung von Projektentwicklungen und der anschließende Verkauf erfolgen oft in Euro.“

Als deutscher Investor investiert auch HANSAINVEST Real Assets seit kurzem in Polen. Nicholas Brinckmann, Geschäftsführer der HANSAINVEST Real Assets, erklärt: „In Deutschlands östlichem Nachbarland können Objekte noch zu Anfangsrenditen erworben werden, die hierzulande so nicht mehr realisierbar sind. Daneben dürfte der Brexit positive Auswirkungen auf Polen haben. Es wurde bereits die Verlagerung von Arbeitsplätzen amerikanischer Großbanken nach Polen angekündigt. Somit etabliert sich Polen als Backoffice-Standort und bietet – bei tatsächlicher Umsetzung der Pläne – weiteres Potential.“ Brinckmann weiter: „Nach unserem ersten Ankauf in Warschau beobachten wir den Markt auch weiterhin sehr aufmerksam und haben uns bereits ein zweites Objekt gesichert. Interessant ist für uns im Wesentlichen der Markt Warschau, wobei wir uns dort auf das CBD fokussieren.“

Nachholbedarf am polnischen Büroimmobilienmarkt

Müldner stimmt Brinckmann zum positiven Effekt des Brexits zu und bemerkt: „Trotz der rasanten Entwicklung des Büroimmobilienmarkts gibt es immer noch Nachholbedarf.“ Er sieht noch Wachstumspotential am Markt: „Warschau, als größter Markt für Büroimmobilien in Polen, hat einen Flächenbestand von fünf Millionen Quadratmetern. Stockholm ist einwohnermäßig kleiner, hat jedoch einen Bestand von zehn Millionen Quadratmetern.“ Dennoch gibt es ein gewisses Risikopotential aufgrund des Leerstands. Annika Steiner dazu: „Die Leerstandsquoten sind hoch – in Warschau macht der Leerstand einen Anteil von 15,4 Prozent aus, dieser befindet sich jedoch vorwiegend in älteren Büroobjekten.“ Sie erläutert: „Die Neubautätigkeit ist trotzdem ungebrochen, allein in Warschau kamen in den ersten drei Quartalen des letzten Jahres rund 380.000 Quadratmeter Fläche hinzu.“ Die Spitzenrenditen liegen in Warschau noch höher als in anderen wichtigen Büromärkten Europas, doch auch hier zeigt sich eine Yield-Compression. Von unter 6,0 Prozent sind die Spitzenrenditen auf 5,0 Prozent gesunken. Im Gegenzug sind die Kaufpreise mit 5.500 Euro je Quadratmeter vergleichsweise niedrig.

Trotz der insgesamt guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt gibt es auch Bedenken: „Die aktuelle innenpolitische Lage birgt aufgrund des Kurses der nationalkonservativen Regierung auch Risiken. Standard and Poors und Moody's haben ihre Ratings bereits nach unten korrigiert.“, bemerkt Steiner und fügt hinzu: „Doch als Teil der Europäischen Union wird Polen auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Markt für deutsche Investoren bleiben.“

Durchschnittliche Angebotsmieten für Wohnungen nach Wohnungsgröße
(März 2016 in EUR/ m²)

	0-38 m²	38-60 m²	60-90 m²
Warschau	12,3	10,9	10,2
Krakau	8,8	7,6	7,0
Breslau	9,0	8,4	7,2
Tri-City*	8,9	7,8	6,9
Posen	7,1	6,1	5,6

Quelle: Otodom.pl

* Danzig, Gdingen und Zoppot

Fakten zum polnischen Büroinvestmentmarkt
(Stand 2016)

	Bürofläche in m²	Leerstand in %	Spitzen- miete in Euro	Spitzen- rendite in %
Warschau	5.000.000	15,40	24,00	5,00
Krakau	840.000	6,00	15,00	6,50
Breslau	760.000	10,00	15,50	6,50

Quelle: Wüest Partner Deutschland

HANSAINVEST Real Assets

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz
Wallstraße 16, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 284498764
Fax: +49 30 284498799
Email: franz@rueckerconsult.de

Pressekontakt

Bouwfonds IM

Lisette van der Ham
Head of Marketing & Communications
Tel.: +31 (0) 33 750 47 54
E-Mail: l.ham@bouwfonds.nl
www.bouwfondsim.com

Pressekontakt

Griffin Real Estate

High Profile Strategic Advisors
Herr Grzegorz Indulski
www: highprofile.com.pl
Jaroslawa Dabrowskiego Str. 67/2,
02-561 Warschau
Telefon: +48 22 841 08 07
Email: info@highprofile.com.pl

Pressekontakt

HANSAINVEST Real Assets

Sven Hildebrandt
Leiter Marketing & Corporate Communications HANSAINVEST
Kapstadtring 8
D - 22297 Hamburg
Tel.: + 49 40 300 57-78 38
sven.hildebrandt@hansainvest.de

Pressekontakt

Skanska Property Poland

Jędrzej Kruszyński
Communications Coordinator
Skanska Property Poland
Email jedrzej.kruszynski@skanska.pl
Tel.: +48 797 303 114

Pressekontakt

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
10178 Berlin
Telefon +49 30 2576 087-0
berlin@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com/de

Über Bouwfonds Investment Management

Bouwfonds Investment Management (Bouwfonds IM) ist der Real-Asset-Investmentmanager der Rabo Real Estate Group. Bouwfonds IM bietet innovative Investmentprodukte für institutionelle und private Anleger an. Insgesamt verwaltet Bouwfonds IM ein Portfolio mit einem Gesamtwert in Höhe von 6,2 Milliarden Euro, die sich auf folgende Bereiche verteilen: Gewerbe- und Wohnimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur, Parkhäuser und Farmland. Da die Tätigkeiten regionale Kenntnisse erfordern, arbeitet Bouwfonds IM mit spezialisierten Teams aus der niederländischen Zentrale sowie mit Niederlassungen in Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien zusammen.

Über Griffin Real Estate

Griffin Real Estate ist ein führender, sich dynamisch entwickelnder Investor auf dem Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt in Central- und Osteuropa. Der von Griffin verwaltete Fonds, führte eine der größten Übernahmen auf dem polnischen Immobilienmarkt durch, indem 65,99 Prozent der Anteile der Echo Investment S.A. erworben wurden.

Das Unternehmen investiert in alle großen polnischen Städte. Zum Portfolio zählen unter anderem das Einkaufszentrum Renoma in Breslau, die Bürozentren Lubicz I & II in Krakau, das Supersam in Kattowitz, der Grüne Horizont in Łódź, der Sitz von Philips in Warschau sowie eine Kette von Studentenwohnheimen. Zudem sind weitere Student-Depots, zahlreiche Büro-, Handels- und Service-Gebäude, sowie Grundstücksinvestitionen in Warschau und anderen polnischen Städten Teil des Portfolios.

Griffin wurde mit einer Vielzahl von Auszeichnungen geehrt, einer der jüngsten ist die Gesamtauszeichnung des Jahres 2015 im Rahmen des "International Central & Eastern European Real Estate Quality Awards" in Zusammenarbeit mit der Financial Times.

Über HANSAINVEST Real Assets

Die HANSAINVEST Real Assets GmbH steht für langjährige Erfahrung sowie nachhaltige Investitionen im Immobilien- und Infrastruktursektor. Insgesamt betreuen rund 80 Mitarbeiter Vermögenswerte von rund 4,3 Mrd. Euro.

Im Immobilienbereich managen die international aufgestellten Experten Büro-, Einzelhandel-, Hotel-, Logistik- sowie Wohnimmobilien in 18 Ländern. Neben dem Portfolio Management werden sowohl die Bereiche An- und Verkauf als auch das Asset Management sowie die Projektentwicklung abgedeckt. Neuestes Produkt ist der HANSA US Residential, ein offener Spezial-AIF mit Fokus auf US-Wohnimmobilien.

Im Bereich Infrastruktur wird das internationale Portfolio von Infrastrukturinvestments mit einem Volumen von rund 700 Mio. Euro gemanagt. Weitere Leistungen umfassen die Akquisition der Assets sowie das laufende Portfolio Management. (Stand der Daten: 31.12.2016)

Mehr Informationen unter: www.hansainvest-real.de.

Über Skanska Property Poland

Skanska Property Poland, Teil der Skanska Gruppe, ist ein innovativer Entwickler von nachhaltigen, LEED-zertifizierten Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Die von Skanska entwickelten Büros schaffen die perfekte Umgebung für Büroarbeiter und unterstützen die Unternehmen in ihrem Kerngeschäft. Skanska ist seit mehr als 20 Jahren in Polen als Entwickler von Gewerbeimmobilien tätig. In dieser Zeit hat Skanska mehr als 350.000

Quadratmeter hochwertige Bürofläche entwickelt. Weitere 100.000 Quadratmeter befinden sich derzeit in Entwicklung. Skanska Property Poland ist in sieben wichtigen polnischen Märkten präsent: Warschau, Breslau, Posen, Lodz, Krakau, Kattowitz und der Region Tri-City (Danzig, Gdingen, Zoppot). 2016 war in Bezug auf die Vermietungsleistung ein Rekordjahr für das Unternehmen: Skanska konnte 50 Mietverträge unterzeichnen und Skanska-Immobilien waren oft die erste Wahl von Großunternehmen. Das Unternehmen wurde als „Developer of the Year“ im Rahmen der prestigeträchtigen CEEQA-Awards ausgezeichnet. Des Weiteren erhielt Skanska Property Poland als erster Büroentwickler Polens ein Zertifikat für ein barrierefreies Büro. Das ausgezeichnete Objekt ist „Atrium 2“ in Warschau. Weitere Objekte befinden sich im Prozess der Zertifizierung.

Über Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main und Berlin. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments.

Wüest Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest Partner AG, die eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt. Wüest Partner steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.